

Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**100**
Kontant	**6.200.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.236**		
Byggeår/ombygget	**1971/2007**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **223376227**

RealMæglerne Hallberg A/S
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 223376227
Ejerudgift/md.: kr. 4.236

Dato: 11.11.2026



Spaniensgade 15A, st. tv. – Lys og delevenlig 3v på 100m2 midt i Amagerbro

Velkommen til Spaniensgade 15A, st. tv. – en lys og rummelig treværelses lejlighed på hele 100 m², beliggende i et fredeligt, lukket gårdmiljø midt i det levende Amagerbro-kvarter. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med en gennemtænkt planløsning og en beliggenhed, der giver dig både byliv og grønne åndehuller inden for kort rækkevidde.

Lejligheden byder på en indbydende entré, hvorfra du træder direkte ind i den store stue med store vinduespartier, som sikrer et fantastisk lysindfald og en behagelig atmosfære hele dagen. Stuen glider naturligt over i et lyst køkken-alrum, der skaber det perfekte samlingspunkt til både hverdag og gæstebesøg. Køkkenet er moderne og velholdt med god skabsplads og integrerede hårde hvidevarer.

Planløsningen er ideel med to store og næsten identiske værelser, som begge vender mod den stille gård. Det gør dem oplagte som soveværelse, kontor – eller som en delevenlig løsning for to. Badeværelset er stilrent og rummeligt med separat bruseniche og vaskemaskine.

Ejendommen, som er opført i 1971 og moderniseret i 2007, fremstår pæn og veldrevet med elevator i opgangen og adgang til både fælles tagterrasse og et grønt gårdmiljø med legeplads og hyggelige opholdszoner.

Beliggenheden er svær at overgå. Du bor roligt, men midt i et af Københavns mest eftertragtede bykvarterer – få minutters gang fra Amagerbro Metro, Amager Centret, caféer, specialbutikker og dagligvareindkøb. Samtidig er både Islands Brygge, Amager Fælled og Amager Strand inden for cykelafstand, så du har både by, vand og natur lige ved hånden.

Alt i alt er dette en lejlighed, der appellerer bredt – hvad enten du er på jagt efter en delevenlig bolig, dit første hjem med god plads.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sofus Ventegodt Liisberg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 223376227
Ejerudgift/md.: kr. 4.236

Dato: 11.11.2026



Spisestue



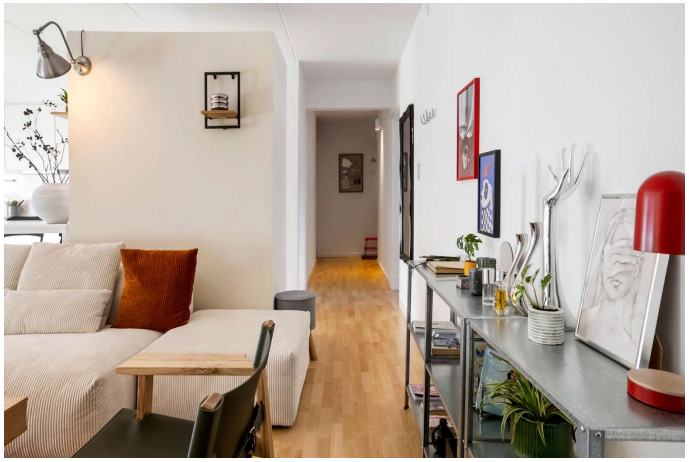
Køkken



Køkken



Værelse



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 223376227
Ejerudgift/md.: kr. 4.236

Dato: 11.11.2026



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Område

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 223376227
Ejerudgift/md.: kr. 4.236

Dato: 11.11.2026



Område



Område

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

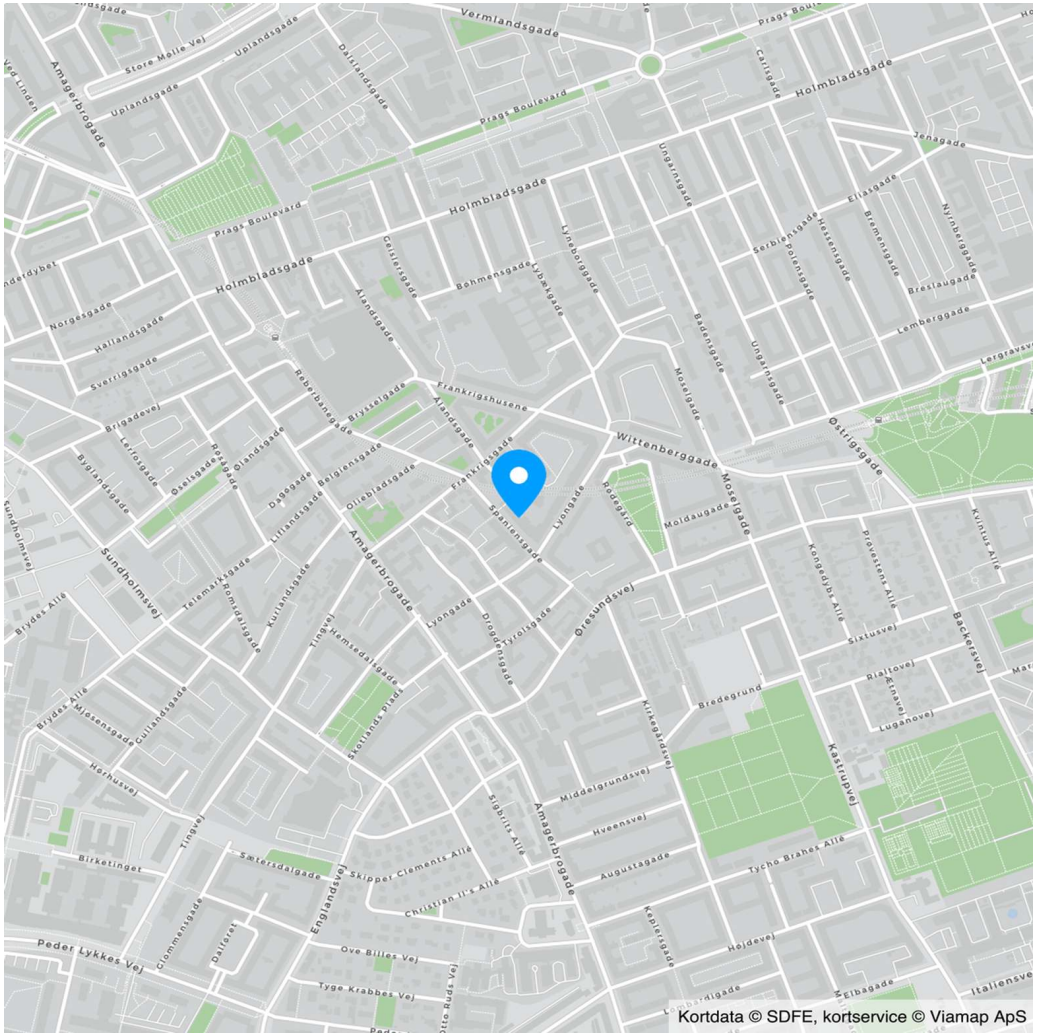
Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 223376227
Ejerudgift/md.: kr. 4.236

Dato: 11.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 223376227
Ejerudgift/md.: kr. 4.236

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4020 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	131303
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1971/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.313.000
Grundværdi:	3.098.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.450.400
Grundlag for grundskyld:	2.478.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	89 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	89 m^2
BBR-boligareal:	100 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 223376227
Ejerudgift/md.: kr. 4.236

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Varme betales a/c med kr. p.a.
Vand betales a/c med kr. p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret - byzone
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Husdyr
Kat og hund er tilladt. Andre dyr skal godkendes af bestyrelsen. Antallet af dyr skal godkendes af bestyrelsen, hvis det overstiger mere end én.

Udlejning
Det er tilladt at udleje boligen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 223376227
Ejerudgift/md.: kr. 4.236

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.597
Grundskyld	kr.	12.640
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200
Fællesudgifter, anslået	kr.	20.400
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.837

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.200.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Ejerskiftegebyr til ejerforeningen , anslået	kr.	2.000
I alt	kr.	6.241.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,
herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.741 md. / 416.894 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.424 md. / 341.087 år v/24,19 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.
AL Sydbank

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 223376227
Ejerudgift/md.: kr. 4.236

Dato: 11.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 15: hovedstol kr. 1.657.000
Nr. 16: hovedstol kr. 70.000
Nr. 17: hovedstol kr. 860.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: EF Andershus & Jeppehus
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 89 / 3961
Tinglyst: 89 / 3961
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Kælderrum

Fællesfaciliteter
Stor fælles tagterrasse - Cykelkælder - Gårdhave

Servitutter
- Nr. 1: 22.02.1961 - Dok om bebyggelsesafstand 1_P-III_124
- Nr. 2: 04.05.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 3: 29.05.1987 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 4: 12.08.1992 - Lokalplan nr. 196. Vedr. begge matr.nr.
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 6: 19.03.1996 - anm hæftelser Dok om tilmeldelse til Oliebranchens Miljøpulje
- Nr. 7: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 8: 06.02.2006 - Dok om helårsbeboelse mv 1_L-III_84
- Nr. 9: 03.12.2007 - Dok om beskyttelse af Metro
- Nr. 10: 10.03.2008 - Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk 1, 2.pkt Akt: D 13 III - vedr 4525 1_D-III_13
- Nr. 11: 09.06.2008 - hæftelser Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende Tillæg tinglyst 03.11.2021-1013388172
- Nr. 12: 17.06.2008 - Dok om byggeltilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 14: 03.11.2021 - § 1 stk. 2 til 4 uændret. Stk. 1 erstattes med følgende formulering:

Planer
Kommuneplan R24.C.9.10 - R24.C.9.10 - C2
Lokalplan 196 - Lyongade

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Bolighandel med ro i maven
Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven. Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.